

Texte pseudonymisé

**Avertissement:** Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

RÉFÉRÉ N° 28/2025

Numéros TAD-2025-00241 et TAD-2025-00533 du rôle.

Audience publique des référés tenue le mardi, 6 mai 2025 à 14.15 heures au Palais de Justice à Diekirch, où étaient présentes

**Silvia MAGALHAES ALVES**, premier juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal,

**Suzette KALBUSCH**, greffier assumé,

dans la cause

I.  
ENTRE

1) **PERSONNE1.)**, étudiante, né le DATE1.) à ADRESSE1.), et son époux

2) **PERSONNE2.)**, employé, né le DATE2.) à ADRESSE2.) (Inde), les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE3.),

parties demanderesse, comparant par **Maître Joël DECKER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de **Maître Maria MUZS**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1) la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de ADRESSE1.) sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par **Maître Brice OLINGER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) **PERSONNE3.)**, notaire de résidence à L-ADRESSE5.),

partie défenderesse, ne comparant pas.

## II. ENTRE

1) **PERSONNE1.)**, étudiante, né le DATE1.) à ADRESSE1.), et son époux

2) **PERSONNE2.)**, employé, né le DATE2.) à ADRESSE2.) (Inde), les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE3.),

parties demanderesses en réassignation, comparant par **Maître Joël DECKER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de **Maître Maria MUZS**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

## ET

**PERSONNE3.)**, notaire de résidence à L-ADRESSE5.),

partie défenderesse sur réassignation, ne comparant pas.

---

## I. FAITS

Par exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER, immatriculée près le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, du 13 février 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. et à PERSONNE3.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant comme juge des référés, au Palais de justice à Diekirch, à l'audience publique des référés du mardi, 18 février 2025, à quatorze heures quinze, aux fins spécifiées ci-après.

## II. FAITS

Par exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER, immatriculée près le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, du 25 avril 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner réassignation à PERSONNE3.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant comme juge des référés, au Palais de justice à Diekirch, à l'audience publique des référés du mardi, 29 avril 2025, à quatorze heures quinze, aux fins spécifiées ci-après.

Après quatre remises, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique des référés du mardi, 29 avril 2025.

Maître Maria MUZS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui assiste Maître Joël DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, mandataire de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), a exposé l'assignation et a été entendue en ses explications.

Maître Brice OLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., a été entendu en ses moyens de défense et explications.

PERSONNE3.) ne s'est pas présentée, ni fait représenter à l'audience.

Sur ce, le juge des référés prit l'affaire en délibéré et fixa jour pour le prononcé à l'audience publique des référés du mardi, 6 mai 2025, à laquelle fut rendue l'

## ORDONNANCE

qui suit :

### **Faits constants**

Suivant acte de vente en état futur d'achèvement passé par devant PERSONNE3.), notaire de résidence à ADRESSE5.), en date du 9 juillet 2021, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. a vendu à PERSONNE1.) et à son époux PERSONNE2.) (désignés ci-après « les époux GROUPE1.) ») un appartement-triplex situé dans une résidence devant être construite sur un terrain sis à L-ADRESSE6.), pour le prix de 504.913,50 euros (frais d'architecte à hauteur de 7.500.- euros et TVA à 17% compris) payable par tranches au fur et à mesure de l'avancement des travaux, suivant les modalités suivantes :

Tranche	Montant HTVA
15% du prix des constructions à l'achèvement des fondations	63.770,96 €
20% du prix des constructions à l'achèvement de la dalle sur rdc	85.027,93 €
15% du prix des constructions à l'achèvement de la dalle sur 1 <sup>er</sup> étage	63.770,96 €
15% du prix des constructions à l'achèvement de la toiture	63.770,96 €
10% du prix des constructions à l'achèvement des menuiseries extérieures	42.513,97 €
10% du prix des constructions à l'achèvement des travaux de plafonnage	42.513,97 €
10% du prix des constructions à l'achèvement des chapes et des carrelages	42.513,97 €
5% du prix des constructions lors de la réception et remise des clés	21.256,99 €

L'acte de vente prévoit expressément que « *ce prix n'est pas révisable pour quelque cause que ce soit, sauf :*

- 1) *En cas de variation de la TVA (...).*
- 2) *En cas de variation de l'indice des prix à la construction, en ce qui concerne les tranches non encore échues au moment de la variation. »*

L'acte de vente comporte en outre une clause intitulée « *Résolution – Voie parée* » qui stipule que « *Au cas où l'acquéreur serait défaillant à son obligation de payer à son échéance exacte une somme quelconque faisant partie de la partie du prix stipulée payable à terme, le vendeur des constructions aurait la faculté, soit de demander l'annulation de la présente vente, soit de faire vendre aux enchères publiques, par un notaire à son choix, les biens immobiliers présentement vendus conformément aux dispositions de l'article 71 de la loi du 02 janvier 1889 sur la saisie immobilière et intégré au Nouveau Code de procédure civile sub article 879, afin de se faire payer sur le produit de cette vente en principal, intérêts, frais et accessoires, sans préjudice à son droit d'obliger l'acquéreur par toutes les voies de droit à l'exécution de ses obligations* ».

La société SOCIETE1.) S.à.r.l. a adressé les factures suivantes aux époux GROUPE1.) :

	Numéro facture	Date	Montant prévu dans l'acte	Indexation appliquée	TVA à 3 %	Montant total facturé
1.	NUMERO2.)	10.12.2022	63.770,97 €	/	1.913,13 €	65.684,10 €
2.	NUMERO3.)	14.03.2023	85.027,93 €	10.722,59 €	2.872,52 €	98.623,04 €
3.	NUMERO4.)	31.05.2023	63.770,97 €	10.722,59 €	2.234,81 €	76.728,37 €
4.	NUMERO5.)	04.03.2024	63.770,97 €	10.722,59 €	2.234,81 €	76.728,37 €
5.	NUMERO6.)	23.04.2024	42.513,97 €	10.722,59 €	1.459,03 €	55.477,98 €

Les factures 1), 2) et 3) ont été intégralement payées par les époux GROUPE1.), qui ont cependant émis des contestations écrites par rapport à l'indexation appliquée dans les factures 2) et 3).

La société SOCIETE1.) S.à.r.l. ayant continué à appliquer le même mode de calcul de l'indexation malgré les contestations émises par les époux GROUPE1.), ces derniers n'ont réglé que le montant prévu dans l'acte notarié sur la quatrième facture, à savoir la somme de 65.684,09 euros TTC. La cinquième facture émise par la société SOCIETE1.) S.à.r.l. demeure intégralement impayée.

Par exploit d'huissier de justice du 8 août 2024, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. a assigné les époux GROUPE1.) devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de les voir condamner au paiement du solde des factures impayées. En date du 21 janvier 2025, les époux GROUPE1.) ont notifiées leurs premières conclusions dans le cadre de cette procédure qui est encore pendante devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

La société SOCIETE1.) S.à.r.l. a en outre fait pratiquer, de manière consécutive, deux saisies-arrêts sur le salaire de PERSONNE2.) afin de procéder au recouvrement de ses factures impayées. Par jugements des 8 janvier 2025 et 10 mars 2025, le Tribunal de Paix d'Esch-sur-Alzette a toutefois donné mainlevée de ces saisies-arrêts. La première saisie-arrêt a été annulée pour vice de forme, la requête ayant mentionné une partie créancière erronée. La deuxième

saisie-arrêt a été levée au motif que la créance invoquée par la société SOCIETE1.) S.à.r.l. ne possédait pas l'apparence d'exigibilité, de certitude et de liquidité requise pour lui permettre de pratiquer une saisie-arrêt.

Par exploit d'huissier du 10 janvier 2025, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. a fait signifier aux époux GROUPE1.) un commandement à toutes fins en vertu de l'article 879 du Nouveau Code de procédure civile aux fins d'obtenir le paiement de la somme en principal de 53.833.- euros, tout en déclarant aux parties signifiées que faute par elles de satisfaire au commandement elles y seront contraintes par toutes voies de droit et notamment après le délai de 24 heures par la saisie-exécution de leurs meubles et effets mobiliers et après le délai de 30 jours par la vente, par voie parée selon l'article 879 du Nouveau Code de procédure civile, de l'appartement-triplex faisant l'objet de l'acte de vente notarié du 9 juillet 2021.

Par courrier de leur mandataire du 14 janvier 2025, les époux GROUPE1.) ont demandé à PERSONNE3.) de stopper immédiatement tout acte d'exécution au motif qu'ils s'opposent au commandement du 10 janvier 2025 *« puisqu'une affaire est pendante entre les parties devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, (...), qui a pour objet de trancher le litige entre parties concernant la facturation avec laquelle (ils) ne sont pas d'accord ».*

Par courrier du 20 janvier 2025, l'étude de PERSONNE3.) a invité les époux GROUPE1.) à remplir un questionnaire concernant *« l'adjudication publique – ALIASO.) »*, ce formulaire étant destiné à permettre à l'étude *« de préparer au mieux (l')acte de vente afin qu'il corresponde exactement à la situation (du) bien et aux accords intervenus entre acquéreur et vendeur ».*

Par courrier adressé par leur mandataire à PERSONNE3.) le 27 janvier 2025, les époux GROUPE1.) ont *« réitéré leur opposition à la saisie immobilière et à la vente de l'appartement qu'ils ont acquis en état futur d'achèvement en date du 09 juillet 2021 auprès de la société SOCIETE1.) S.à.r.l. »* tout en attirant l'attention du notaire sur les dispositions de l'article 879 du Nouveau Code de procédure civile et plus particulièrement sur l'alinéa stipulant que *« S'il y a contestation, le notaire surseoir à toutes opérations et renverra les parties en référé devant le président, qui prononcera sans opposition ni appel, et qui, le cas échéant, fixera de nouveau la vente ».* Aux termes dudit courrier, les époux GROUPE1.) ont mis PERSONNE3.) en demeure de sursoir à toutes les opérations et de renvoyer, sans délai, les parties en référé devant le président du tribunal de l'arrondissement où se poursuit la vente.

Par exploits d'huissier de justice consécutifs des 31 janvier 2025, 12 février 2025 et 27 février 2025, les époux GROUPE1.) ont formé opposition contre le commandement précité aux fins de, notamment, entendre dire que le commandement du 10 janvier 2025 est nul et non avenu, étant précisé que les exploits des 12 et 27 février 2025 mentionnent expressément qu'ils remplacent et annulent l'exploit antérieur.

### **Procédure**

Par exploit d'huissier de justice du 13 février 2025, les époux GROUPE1.) ont fait donner assignation à la société SOCIETE1.) S.à.r.l. et à PERSONNE3.) à comparaître devant la

Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, aux fins de :

- principalement sur base de l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup>, subsidiairement de l'article 932 alinéa 1<sup>er</sup>, du Nouveau Code de procédure civile, voir ordonner la suspension des opérations en vue de la vente publique sous peine d'amende de 5.000.- euros par acte interdit posé, assortie d'intérêts au taux légal à compter du jour de la commission dudit acte et sans préjudice de toute voie de droit à leur disposition,
- pour autant que de besoin, se voir donner acte qu'ils ne s'opposent pas à la consignation de la somme visée par le commandement de payer, soit 53.833.- euros, entre les mains de la Caisse de consignation de l'Etat jusqu'à ce qu'une décision intervienne sur le fond,
- voir condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- voir condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à payer tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Maria MUZS qui la demande affirmant en ayant fait l'avance,
- voir ordonner l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir sur minute et avant enregistrement, nonobstant opposition ou appel et sans caution.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAD-2025-00533.

Par exploit d'huissier de justice 25 avril 2025, les époux GROUPE1.) ont fait donner réassignation à PERSONNE3.) en application de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile.

L'exploit en réassignation a été porté au rôle sous le numéro TAD-2025-00533.

Dans la mesure où ces deux exploits se rapportent à la même affaire, il y a lieu, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, de joindre les rôles précités afin qu'il soit statué par une seule et même ordonnance.

### **Prétention et moyens des parties**

Au soutien de leur demande en suspension des opérations de vente publique de leur appartement, les époux GROUPE1.) soulignent tout d'abord que dès réception de la première facture sur laquelle la société SOCIETE1.) S.à.r.l. a procédé à l'indexation des montants prévus dans l'acte de vente notarié, ils auraient émis des contestations circonstanciées par rapport au mode de calcul de l'indexation appliqué par la société SOCIETE1.) S.à.r.l. qu'ils estiment être erroné. Pour le détail des contestations formulées par les époux GROUPE1.), il est renvoyé aux différents courriers de réclamation qu'ils ont adressés à la société SOCIETE1.) S.à.r.l. et qui se trouvent versés en cause. Les époux GROUPE1.) relèvent que, malgré le fait qu'ils n'étaient pas d'accord avec l'indexation appliquée, ils ont accepté de payer les trois premières factures qui leur ont été adressées par la société SOCIETE1.) S.à.r.l., ce au vu, d'une part, de la promesse qui leur

aurait été faite par cette dernière de corriger les factures litigieuses et, d'autre part, afin d'éviter que la société SOCIETE1.) S.à.r.l. ne suspende l'exécution des travaux de construction de leur appartement. Or, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. n'aurait pas tenu ses promesses. Non seulement elle n'aurait pas rectifié les factures déjà émises, mais elle aurait en outre continué à établir des factures avec le même mode de calcul de l'indexation – raison pour laquelle les époux GROUPE1.) n'auraient réglé que le montant de 65.684,09 euros sur la quatrième facture et auraient refusé de régler la dernière facture établie par la société SOCIETE1.) S.à.r.l. Les époux GROUPE1.) insistent sur le fait qu'ils seraient de bonne foi et qu'ils auraient essayé de régler amiablement le différend qui les oppose à la société SOCIETE1.) S.à.r.l. concernant la facturation. Or, au vu du refus catégorique de cette dernière de corriger les factures manifestement erronées et le mode de calcul de l'indexation, ils n'auraient eu d'autre choix que de cesser de payer les factures.

En se référant à la jurisprudence rendue en matière de référé « *voie de fait* », les époux GROUPE1.) font valoir que le fait pour la société SOCIETE1.) S.à.r.l. d'avoir entamé une procédure en vue de la vente forcée de leur appartement, sans être en possession d'un quelconque titre exécutoire et sans attendre l'issue de la demande en paiement qu'elle a elle-même entamée suivant assignation du 8 août 2024, serait constitutif d'une voie de fait qui leur porterait préjudice puisque la société SOCIETE1.) S.à.r.l. tenterait manifestement de se faire justice à soi-même, tout comme elle l'aurait déjà fait en faisant pratiquer de manière injustifiée des saisies-arrêts sur le salaire de PERSONNE2.). Bien que le juge de paix ait clairement indiqué dans le cadre de ces procédures que la créance invoquée par la société SOCIETE1.) S.à.r.l. n'est ni certaine, ni exigible, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. continuerait d'entamer des procédures d'exécution forcée injustifiées, sans attendre que les juges du fond se soient prononcés sur les contestations formulées par les époux GROUPE1.) par rapport à l'indexation appliquée par la société SOCIETE1.) S.à.r.l. La procédure entamée par la société SOCIETE1.) S.à.r.l. serait dès lors manifestement abusive et vexatoire.

Les époux GROUPE1.) reprochent également à PERSONNE3.) de leur avoir causé un trouble manifestement illicite en refusant de renvoyer les parties devant le président du tribunal d'arrondissement de Diekirch, malgré leurs courriers de contestation des 14 et 27 janvier 2025. PERSONNE3.) aurait manifestement violé les dispositions de l'article 879 du Nouveau Code de procédure civile et aurait de ce fait elle aussi commis un acte illicite constitutif d'une voie de fait. Il résulterait en effet de l'interprétation littérale de l'article 879 précité qu'il appartient au notaire de saisir le juge des référés.

Par leurs agissements illicites, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. et PERSONNE3.) tenteraient de porter atteinte au droit de propriété des époux GROUPE1.), tel que celui-ci est consacré et protégé par les articles 544 et 545 du Code civil et l'article 1 du Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et l'article 17 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne. Ces agissements seraient dès lors susceptibles de porter préjudice aux époux GROUPE1.) qui couraient le risque d'être dépossédés du bien immobilier qu'ils ont acquis suivant acte notarié du 9 juillet 2021 et pour lequel ils auraient d'ores et déjà réglé 65% du prix de vente. Les époux GROUPE1.) soulignent à cet égard que leur appartement serait le seul appartement de la résidence qui n'aurait pas encore été achevé par la société SOCIETE1.) S.à.r.l., alors que pourtant le délai d'exécution prévu dans le contrat, à savoir

19 mois à partir de la signature de l'acte notarié, aurait expiré depuis longtemps. Ils seraient partant les seuls copropriétaires à ne pas avoir encore pu prendre possession de leur bien, ce qui leur causerait également préjudice.

Les conditions de l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup> seraient par conséquent toutes remplies en l'espèce et il appartiendrait dès lors au juge des référés de faire cesser ce trouble manifestement illicite en ordonnant aux parties assignées de cesser immédiatement les opérations en vue de la vente publique de l'appartement.

A titre subsidiaire, les époux GROUPE1.) basent leur demande sur l'article 932 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile et font valoir qu'il y aurait urgence à voir ordonner la suspension des opérations de vente publique, ce afin d'éviter toute atteinte au droit de propriété dont ils disposent par rapport à la quote-part de terrain qu'ils ont acquise par acte de vente du 9 juillet 2021 et des constructions d'ores et déjà réalisées. Ils précisent que leur demande ne se heurterait à aucune contestation sérieuse.

A l'audience, les époux GROUPE1.) demandent acte que, contrairement à ce qui était indiqué dans leur assignation du 13 février 2025, ils ne sont plus disposés à consigner la somme visée par le commandement de payer, à savoir la somme de 53.833.- euros, entre les mains de la Caisse de consignation de l'Etat jusqu'à ce qu'une décision intervienne sur le fond.

Ils relèvent en outre qu'au vu des pièces versées en cause par la société SOCIETE1.) S.à.r.l., il serait établi que cette dernière n'était pas le créancier premier inscrit en rang, de sorte que les conditions posées par l'article 879 du Nouveau Code de procédure civile pour entamer une procédure de vente par voie parée n'auraient manifestement pas été remplies au jour de la signification du commandement de payer. Les agissements de la société SOCIETE1.) S.à.r.l. seraient dès lors manifestement constitutifs d'une voie de fait.

La société SOCIETE1.) S.à.r.l. souligne tout d'abord qu'elle ne prendra pas position par rapport aux contestations formulées par les époux GROUPE1.) par rapport aux factures émises, ni par rapport aux moyens soulevés par ces derniers qui relèvent du fond du litige, puisque ces contestations et moyens échapperaient à la compétence du juge des référés qui ne saurait partant en connaître. Elle soutient encore que les seuls antécédents, respectivement actes de procédure qui seraient pertinents dans le cadre de la demande introduite par les époux GROUPE1.) devant le juge des référés seraient les suivants : l'assignation en paiement introduite par ses soins en date du 8 août 2024 pour obtenir paiement des factures impayées, le commandement de payer signifié aux époux GROUPE1.) le 10 janvier 2025, les conclusions notifiées par Maître Maria MUZS en date du 21 janvier 2025 dans lesquelles elle formule des contestations par rapport à la demande en paiement introduite par la société SOCIETE1.) S.à.r.l., les différentes oppositions à commandement de paiement introduites successivement par les époux GROUPE1.) par exploits d'huissier de justice des 31 janvier 2025 et 12 et 27 février 2025. Tous les autres antécédents invoqués par les époux GROUPE1.) et notamment les procédures de saisie-arrêt spéciale, ne seraient, par contre, d'aucune pertinence en l'espèce.

La société SOCIETE1.) S.à.r.l. fait valoir que les époux GROUPE1.) procéderaient à une interprétation erronée de l'article 879 du Nouveau Code de procédure civile en ce qu'ils en

déduiraient que PERSONNE3.) aurait eu l'obligation de renvoyer les parties devant le juge des référés suite aux différents courriers de réclamation qu'ils lui ont adressés. En présence de contestations par rapport à la vente par voie parée, ce ne serait en effet pas le notaire qui serait tenu de se pourvoir en référé, mais il appartiendrait à la partie la plus diligente de saisir le juge des référés par assignation. La société SOCIETE1.) S.à.r.l. relève en outre que le rôle du juge des référés dans le cadre de l'article 879 du Nouveau Code de procédure civile régissant la procédure de vente par voie parée serait très limité puisque le juge des référés ne pourrait connaître que des contestations qui ont pour objet les clauses et conditions de la vente ou la manière dont il sera procédé à l'adjudication. Par contre, lorsque les contestations concernent le fond du litige, comme en l'occurrence, ce ne serait pas devant le juge des référés que les parties devraient se pourvoir mais devant les juges du fond dans le cadre, par exemple, d'une opposition à commandement, tel que les époux GROUPE1.) l'auraient d'ailleurs fait. Ce ne serait qu'à partir de ce moment que le notaire serait tenu de suspendre la procédure de vente par voie parée et non pas à partir des simples courriers lui adressés par les époux GROUPE1.). Les reproches formulés à l'encontre de PERSONNE3.) ne seraient partant pas fondés puisque i) le notaire n'aurait nullement eu l'obligation de saisir le juge des référés et ii) qu'il n'aurait plus entrepris le moindre acte pour faire avancer la procédure de vente parée suite à la première opposition à commandement de payer introduite par les époux GROUPE1.).

Aucun trouble manifestement illicite ou risque de dommage imminent au sens de l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup> ne serait partant établi en l'espèce. Le simple fait que la société SOCIETE1.) S.à.r.l. ait entamé la procédure de vente par voie parée en faisant signifier un commandement de payer aux époux GROUPE1.) ne serait pas constitutif d'une voie de fait puisqu'elle aurait été parfaitement en droit de le faire au vu de la clause de voie parée contenue dans l'acte de vente notarié. L'opposition à commandement introduite par les époux GROUPE1.) suivant exploit du 31 janvier 2025 ayant pour effet de suspendre la procédure de vente parée aussi longtemps que les juges du fond ne se seront pas prononcés sur les contestations formulées par les époux GROUPE1.), ce serait à tort que les époux GROUPE1.) feraient valoir qu'il y aurait un risque d'atteinte à leur droit de propriété puisqu'aucune vente ne pourrait intervenir avant que les juges du fond n'aient toisé l'opposition à commandement introduite par les époux GROUPE1.). Aucun acte n'aurait d'ailleurs été posé par le notaire après leur opposition à commandement afin de faire avancer la procédure de vente par voie parée. La demande en référé introduite par les époux GROUPE1.) serait dès lors parfaitement inutile.

Les conditions posées par l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup> ne seraient par conséquent manifestement pas remplies et la demande des époux GROUPE1.) serait partant à rejeter sur cette base.

Quant à l'article 932 alinéa 1<sup>er</sup> invoqué à titre subsidiaire, le même constat s'imposerait puisqu'il n'y aurait aucune urgence à voir ordonner une mesure conservatoire par le juge des référés alors que les opérations de vente par voie parée auraient été suspendues par le notaire suite à l'opposition à commandement introduite par les époux GROUPE1.). Aucune vente publique ne pourrait intervenir avant que les juges du fond saisis ne se soient prononcés sur les contestations formulées par les époux GROUPE1.), de sorte qu'il n'y aurait aucun risque d'atteinte aux droits de ces derniers. La demande des époux GROUPE1.) devrait partant également être rejetée sur base de l'article 932 alinéa 1<sup>er</sup>.

La société SOCIETE1.) S.à.r.l. conteste finalement l'indemnité de procédure sollicitée par les époux GROUPE1.) et demande, à titre reconventionnel, à se voir allouer une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile eu égard, notamment, au fait que le référé introduit par les époux GROUPE1.) postérieurement à leur opposition à commandement aurait été parfaitement inutile. Elle demande en outre à voir condamner les parties demanderesse aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE3.) ne s'est pas présentée, ni fait représenter à l'audience du 29 avril 2025, étant toutefois précisé que par courrier du 19 mars 2025, elle avait informé le tribunal qu'elle ne souhaitait pas se présenter ou faire représenter dans le cadre de la présente affaire.

Les parties n'ayant pas reçu copie dudit courrier, les époux GROUPE1.) ont fait réassigner PERSONNE3.) suivant exploit du 25 avril 2025 conformément à l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile.

En application dudit article, il y a partant lieu de statuer contradictoirement à l'égard de toutes les parties en cause.

### **Quant à la demande basée sur l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile**

Les époux GROUPE1.) basent leur demande principalement sur l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile aux termes duquel « *le président, ou le juge qui le remplace, peut toujours prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite* ».

L'intervention du juge sur base du référé sauvegarde prévu par l'article 933 précité exige la constatation par celui-ci d'une voie de fait, c'est-à-dire une atteinte manifestement illicite et intolérable à un droit certain et évident d'autrui par l'accomplissement par son auteur d'actes matériels aux fins d'usurper un droit qu'il n'a pas ou pour se rendre justice à soi-même.

L'article 933 précité prévoit deux cas d'ouverture du référé dit de « sauvegarde » ou de « voie de fait », à savoir le dommage imminent, qu'il y a lieu de prévenir, ou le trouble manifestement illicite, qu'il convient de faire cesser.

Le dommage imminent est la voie de fait dont les circonstances font admettre qu'elle est sur le point de se produire incessamment et qu'il faut prévenir par des mesures appropriées. Il consiste ainsi dans un dommage qui n'est pas encore réalisé, mais qui se produira sûrement si la situation présente doit se perpétuer. La mission du juge des référés consiste à éviter qu'une situation irréversible ne se crée, qui consacrerait un dommage pouvant être illégitime. Le risque de dommage doit être évident, à défaut de quoi ce dernier ne pourrait pas être imminent. Pour que le juge des référés puisse intervenir, il doit ainsi constater un dommage, un préjudice ou la méconnaissance d'un droit, qui soit imminent, donc sur le point de se réaliser et dont la survenance et la réalité sont certaines. La jurisprudence retient en outre de manière constante que le dommage imminent justifiant l'intervention du juge des référés suppose une illégitimité, car un dommage n'est susceptible d'être prévenu en référé que s'il est illégitime.

Le trouble manifestement illicite se définit, quant à lui, comme toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement, constitue une violation évidente de la règle de droit. Il procède donc de la méconnaissance d'un droit, d'un titre, ou corrélativement, d'une interdiction les protégeant. L'illicéité se comprend comme la méconnaissance d'une norme juridique obligatoire, que son origine soit délictuelle ou contractuelle, législative ou réglementaire, de nature civile ou pénale. Le caractère « manifeste » du trouble illicite renvoie à la raison d'être initiale du juge des référés, juge de l'immédiat, de l'évident, ce qui paraît impliquer une intervention dans un litige exempt de doute. Le juge des référés ne disposant pas de temps et son intervention ne supportant pas de retard, le trouble dont il est saisi doit être incontestable. L'intervention du juge des référés reste nécessairement marquée par une évidence, même s'il est autorisé à procéder à des recherches plus approfondies qu'autrefois pour la mettre en évidence (Jacques et Xavier VUITTON, Les référés, édition 2003, n°315, 322 et 327).

Il résulte de ces définitions que l'une des conditions pour qu'il y ait voie de fait au sens de l'article 933 du Nouveau Code de procédure civile est l'existence d'une attaque, d'une entreprise délibérée par laquelle l'auteur porte atteinte aux droits d'autrui pour s'arroger un droit qu'il sait ne pas avoir ou pour se procurer un droit qu'il croit avoir et qu'en réalité il n'a pas. A partir du moment où la voie de fait imminente ou consommée est caractérisée, il importe peu qu'elle soit le résultat d'une action positive ou d'une abstention. Ce qui importe, c'est le constat d'une atteinte manifestement illicite et intolérable à un droit certain et évident d'autrui et qu'il y soit mis fin dans l'intérêt de la victime, sans égard au mode de réalisation de cette atteinte. C'est cette évidence de l'illicéité qui permet d'autoriser le juge des référés à prendre des mesures d'anticipation de ce que les juges du fond décideront certainement.

Pour prospérer dans leur demande, il appartient ainsi aux époux GROUPE1.) de rapporter la preuve d'une violation manifeste et flagrante de leurs droits par les parties assignées, respectivement de l'existence d'un dommage imminent résultant d'un acte manifestement illicite.

En l'espèce, les époux GROUPE1.) reprochent tout d'abord à la société SOCIETE1.) S.à.r.l. de leur avoir fait signifier un commandement de payer préalable à une vente par voie parée sans être en possession d'un titre exécutoire consacrant la créance qu'elle invoque et sans attendre l'issue de la demande en paiement introduite par assignation du 8 août 2024.

A cet égard, il convient de rappeler que l'acte de vente notarié conclu entre les parties en date du 9 juillet 2021 contient une clause de voie parée qui confère expressément la faculté à la société SOCIETE1.) S.à.r.l. de faire vendre aux enchères publiques les biens immobiliers vendus aux termes dudit acte pour le cas où « *l'acquéreur serait défaillant à son obligation de payer à son échéance exacte une somme quelconque faisant partie de la partie du prix stipulée payable à terme* », étant rappelé que la clause de voie parée se définit comme étant l'engagement contractuel par lequel un débiteur confère à son créancier hypothécaire, à défaut d'exécution des engagements pris envers lui, le droit de faire vendre publiquement les immeubles lui donnés en gage pour assurer le recouvrement de la créance exigible, sans suivre les règles prévues en matière de saisie immobilière par le Nouveau Code de Procédure Civile. Cette clause étant prévue dans un acte notarié, la partie créancière peut y avoir recours sans devoir au préalable se procurer un jugement de condamnation.

Il est constant en cause, pour résulter des déclarations faites par les époux GROUPE1.) eux-mêmes, qu'un solde de 11.044,28 euros correspondant à l'indexation appliquée par la société SOCIETE1.) S.à.r.l. demeure impayé sur la facture du 4 mars 2024, tandis que la dernière facture émise par la société SOCIETE1.) S.à.r.l. en date du 23 avril 2024 demeure intégralement impayée, alors que pourtant les époux GROUPE1.) ne contestent pas que les travaux de menuiseries extérieures sont intégralement achevés. Aux termes de leur assignation du 13 février 2025, les époux GROUPE1.) reconnaissent d'ailleurs même, « *sous toutes réserves* », que la société SOCIETE1.) S.à.r.l. a achevé la construction jusqu'au niveau des menuiseries extérieures (*cf.* page 7 de l'assignation, 3<sup>ème</sup> paragraphe).

Ainsi, au vu de la clause de voie parée prévue dans l'acte notarié et des non-paiements des factures émises par la société SOCIETE1.) S.à.r.l., qui ne portent pas seulement sur les indexations appliquées par la société SOCIETE1.) S.à.r.l. mais également sur le « montant de base » de la cinquième tranche du prix de vente prévue par l'acte de vente, il ne saurait être valablement soutenu que le fait pour la société SOCIETE1.) S.à.r.l. d'avoir fait signifier un commandement de payer aux époux GROUPE1.) en vue d'une vente par voie parée constituerait, à lui seul, un acte manifestement illicite constitutif d'une voie de fait.

S'il est exact que les époux GROUPE1.) avaient formulé des contestations par rapport à l'indexation appliquée par la société SOCIETE1.) S.à.r.l. suite à la réception des factures litigieuses, ces contestations formulées dans des simples courriers ne privent pas la société SOCIETE1.) S.à.r.l. de son droit de se prévaloir de la clause de voie parée, étant relevé à cet égard qu'au jour de la signification du commandement de payer, les époux GROUPE1.) n'avaient pas encore conclu dans le cadre de la procédure introduite par la société SOCIETE1.) S.à.r.l. devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg par exploit du 8 août 2024 et n'avaient donc pas encore formulé de contestations formelles par rapport à la demande en paiement introduite à leur encontre.

Il convient en outre de rappeler que la jurisprudence admet de manière constante qu'une partie contre laquelle une procédure de vente par voie parée est engagée est en droit de former opposition contre le commandement lui signifié aux fins de paiement et qu'elle peut invoquer soit des moyens ayant trait à la forme ou la procédure proprement dite, soit des moyens qui touchent le fond même du droit comme par exemple l'inexistence, la nullité ou l'extinction par suite de remboursement, de prescription ou de compensation de la créance, en vertu de laquelle le créancier prétend poursuivre l'expropriation par voie parée (*cf.* TAL réf., ordonnance n°2017TALREFO/652 du 5 décembre 2017, n° TAL-2017-00285 du rôle). Les droits d'une partie contre laquelle une procédure de vente par voie parée est engagée de manière injustifiée sont dès lors protégés à suffisance de droit par cette voie de recours qui lui est ouverte et que les époux GROUPE1.) ont d'ailleurs exercée, aucun acte de poursuite des opérations de la vente publique n'ayant été entrepris suite à l'exercice de cette voie de recours.

Les époux GROUPE1.) font ensuite valoir que PERSONNE3.) aurait violé les dispositions de l'article 879 du Nouveau Code de procédure civile en négligeant de renvoyer les parties devant le président du tribunal d'arrondissement suite aux courriers lui adressés en date des 14 et 27 janvier 2025. Non seulement elle n'aurait réservé aucune suite auxdits courriers mais elle aurait demandé aux époux GROUPE1.) de remplir un questionnaire afin de faire avancer la vente publique.

Dans leurs courriers adressés à PERSONNE3.) en date des 14 et 27 janvier 2025, les époux GROUPE1.) se sont opposés à la poursuite de la procédure de vente par voie parée en se référant exclusivement à la procédure pendante entre les parties relative à la demande en paiement que la société SOCIETE1.) S.à.r.l. a introduite à leur rencontre pour obtenir paiement de ses factures impayées et sans apporter la moindre précision quant au fondement de leurs contestations.

Si d'après l'article 879 alinéa 9 du Nouveau Code de procédure civile, le notaire doit certes, en cas de contestation du débiteur, surseoir aux opérations relatives à une procédure de vente par voie parée et renvoyer les parties en référé devant le président du tribunal d'arrondissement, il est de jurisprudence constante que les contestations visées par ledit article sont exclusivement celles qui ont pour objet les clauses et conditions de la vente ou la manière dont il sera procédé à l'adjudication.

Ainsi, lorsque, comme en l'occurrence, aucune vente sur base du commandement en cause n'a été fixée et qu'aucun cahier de charges fixant les clauses et conditions de l'adjudication n'a été dressé par le notaire, les conditions de saisine du juge des référés sur base de l'article 879 du Nouveau Code de procédure civile ne s'avèrent pas réunies.

Il a été jugé qu'en l'absence de contestations relevant de la compétence spéciale prévue par l'article 879 précité, le notaire, en décidant de ne pas surseoir à la vente publique et de ne pas renvoyer les parties en référé, n'a pas commis une voie de fait en sens de l'article 933, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile (Cour d'appel, arrêt n°150/22-VII-REF du 5 octobre 2022, n°CAL-2022-00549 du rôle).

Dans leurs courriers des 14 et 27 janvier 2025, les époux GROUPE1.) n'ont formulé aucune contestation relevant de l'article 897 du Nouveau Code de procédure civile. Les époux se sont exclusivement référés au différend qui les oppose à la société SOCIETE1.) S.à.r.l. par rapport à l'indexation appliquée par cette dernière, sans toutefois entrer dans le détail de leurs contestations. Ces contestations concernent manifestement le fond du litige et ne relèvent dès lors pas de l'article 897 du Nouveau Code de procédure civile.

Or, dès que les contestations ne portent pas sur les clauses et conditions de la vente ou la manière dont il sera procédé à l'adjudication 46, mais ont trait, par exemple, à la question du montant redû par le défendeur au demandeur, c'est le tribunal siégeant au fond saisi à la suite d'une opposition à commandement qui est compétent, car le débat relève alors du fond (voir en ce sens : J.-L. Schaus, *La voie parée en droit luxembourgeois*, in *Droit bancaire et financier au Luxembourg 2024*, Vol. IV : Droit des sûretés – Droit des sociétés, 1<sup>e</sup> édition, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, p. 1479-1511).

C'est dès lors à tort que les époux GROUPE1.) font valoir que PERSONNE3.) aurait eu l'obligation de renvoyer les parties devant le juge des référés, alors que leurs contestations ne relevaient pas de la compétence spéciale conférée au juge des référés du base de l'article 897 précité.

A toutes fins utiles, il convient d'ailleurs encore de relever, à l'instar de la société SOCIETE1.) S.à.r.l., que si d'après l'article 879 alinéa 9 du Nouveau Code de procédure civile le notaire doit,

en cas de contestation du débiteur, surseoir aux opérations relatives à une procédure de vente par voie parée et renvoyer les parties en référé devant le président (du tribunal) pour voir toiser ladite contestation, il ne résulte cependant nullement de cet article que le notaire ait pour mission voire le pouvoir de saisir lui-même et pour le compte des parties concernées (créanciers et débiteurs) la juridiction des référés aux prédites fins ; en réalité, les termes, à caractère elliptique, de l'article précité, à savoir « *renverra les parties en référés devant le président* », doivent être interprétés en ce sens que les parties sont censées renvoyées par le notaire à se pourvoir devant la juridiction des référés et qu'il appartient donc dans cette hypothèse à la plus diligente d'entre elles de saisir le juge des référés et ce suivant le mode procédural de droit commun, c'est-à-dire par assignation donnée à l'autre à comparaître devant celui-ci (TAL réf. 8 janvier 2013, ordonnance n°15/2013, n°149165 du rôle). C'est donc en principe l'opposant qui porte ses contestations devant le juge des référés en assignant à cette fin les parties en cause, y compris le notaire, à comparaître devant le président du tribunal d'arrondissement.

Le fait que PERSONNE3.) n'ait pas saisi le juge des référés ne saurait dès lors être constitutif d'une voie de fait.

Il convient finalement encore de relever qu'il résulte des déclarations concordantes faites par les parties à l'audience que plus aucun acte n'a été posé par PERSONNE3.) dans le cadre de la procédure de vente par voie parée annoncée par le commandement à toutes fins du 10 janvier 2025 suite aux oppositions à commandement introduites par les époux GROUPE1.) par lesquelles ces derniers ont saisi les juges du fond des contestations qu'ils ont à formuler par rapport à la créance invoquée par la société SOCIETE1.) S.à.r.l. et la régularité de ladite procédure de vente par voie parée et notamment la qualité de créancier premier inscrit en rang de la société SOCIETE1.) S.à.r.l.

Le courrier adressé aux époux GROUPE1.) en date du 20 janvier 2025 par l'étude du notaire REUTER, dernier acte posé par le notaire, semble d'ailleurs – au vu de la terminologie employée dans ledit courrier et des informations sollicitées dans le questionnaire annexé – avoir été envoyé par erreur et ne constitue pas un acte permettant de faire avancer utilement la procédure de vente par voie parée.

Ainsi, il est acquis en cause que depuis qu'est intervenu le commandement à toutes fins du 10 janvier 2025 jusqu'au jour des plaidoiries, aucune vente ne fut fixée par le notaire instrumentaire et aucun cahier des charges ne fut dressé par lui.

S'il est certes regrettable que PERSONNE3.) n'ait pas répondu aux courriers qui lui ont été adressés par les époux GROUPE1.), il n'en demeure cependant pas moins qu'au vu des éléments figurant au dossier, rien ne permet de conclure que la vente par voie parée a été poursuivie ou sera poursuivie par les parties assignées avant que les juges du fond ne se soient prononcés sur les contestations formulées par les époux GROUPE1.). Les craintes exprimées par les époux GROUPE1.) qu'il y aurait un risque que PERSONNE3.) poursuive néanmoins la procédure ne se trouvent en effet corroborées par aucun élément objectif figurant au dossier.

Ainsi, au stade actuel de la procédure, force est de constater que les époux GROUPE1.) ne rapportent ni la preuve d'un trouble manifestement illicite, ni celle d'un dommage imminent, étant

relevé à cet égard qu'il a été jugé qu'en l'absence de fixation d'une vente, respectivement d'une sommation de prendre communication du cahier des charges, il n'y a pas de dommage imminent qu'il y aurait lieu de prévenir, si bien que les mesures que le juge des référés pourrait être amené à rendre sur base de l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile ne se conçoivent pas (TAL réf. 5 août 2015, ordonnance n° 397/2015, n°164123 du rôle).

La demande des époux GROUPE1.) ne saurait partant être accueillie sur base de l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile.

### **Quant à la demande basée sur l'article 932 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile**

A titre subsidiaire, les époux GROUPE1.) basent leur demande sur l'article 932 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile qui dispose que « *dans les cas d'urgence, le président du tribunal d'arrondissement, ou le juge qui le remplace, peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend* », étant souligné que l'alinéa 2 du même article n'est pas invoqué par les époux GROUPE1.).

Le référé urgence prévu par l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article précité suppose la réunion de deux conditions, l'une relative à l'urgence, l'autre relative à l'absence de contestations sérieuses.

Ces deux conditions doivent être remplies de manière cumulative, de sorte qu'il suffit que l'une ne soit pas remplie pour que la demande ne puisse être accueillie sur cette base.

L'urgence existe toutes les fois que le retard apporté à une solution provisoire ne préjugeant en rien le fond met en péril les intérêts d'une des parties. L'urgence ne consiste pas dans la célérité avec laquelle une mesure doit être sollicitée et prise, mais dans la nécessité dans laquelle une personne peut se trouver de voir prendre une mesure actuellement nécessaire pour éviter un préjudice certain. L'urgence est donc donnée toutes les fois qu'un retard apporté à une solution provisoire et ne préjudiciant en rien le fond risque de mettre en péril les intérêts des parties. L'urgence doit exister et être établie au moment où le juge statue.

En l'espèce, il résulte des développements qui précèdent qu'il n'y a, en l'état actuel de la procédure, aucune urgence à voir ordonner des mesures conservatoires par le juge des référés en l'absence du moindre acte posé par le notaire pour faire avancer la procédure de vente par voie parée suite à l'opposition à commandement introduite par les époux GROUPE1.) et plus particulièrement au vu du fait qu'aucun cahier des charges n'a encore été établi et qu'aucune vente n'a été fixée.

La demande des époux GROUPE1.) est partant également à déclarer irrecevable sur base de l'article 932 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile.

### **Indemnités de procédure**

Conformément à l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens,

le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

Les époux GROUPE1.) ayant succombé dans leurs prétentions, ils ne remplissent pas les conditions requises pour l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que leur demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Quant à la demande de la société SOCIETE1.) S.à.r.l., le tribunal estime, eu égard aux circonstances de l'espèce, que cette dernière ne rapporte pas la preuve de l'iniquité requise, de sorte que sa demande est à rejeter.

### PAR CES MOTIFS

Nous, Silvia MAGALHAES ALVES, premier juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal, assistée du greffier assumé Suzette KALBUSCH, statuant contradictoirement,

**ordonnons** la jonction des affaires inscrites au rôle sous les numéros TAD-2025-00241 et TAD-2025-00533,

**recevons** la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en la forme et Nous **déclarons** compétent pour en connaître,

au principal, **renvoyons** les parties à se pourvoir devant qui de droit, mais dès à présent et par provision,

**déclarons** la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) irrecevable sur toutes les bases légales invoquées,

**disons** non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et partant les en **déboutons**,

**condamnons** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.